



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 30 - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 28/2023

ALTERA-SE O ART. 82 E PARÁGRAFOS E ACRESCENTA OS PARÁGRAFOS 6 E 7 AO ARTIGO 82, DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 28/2023 QUE “INSTITUI O PLANO DIRETOR DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DE ITAJAÍ.”

Art. 1º O artigo 82 e seus parágrafos, do Projeto de Lei Complementar nº 28/2023 passarão a vigorar com a seguinte redação:

Art. 82. [...]

§1º Em toda a extensão da Avenida Ministro Víctor Konder, Rua Feliz Busso Asseburg, Olímpio Miranda Junior, Avenida Prefeito Paulo Bauer será permitido a edificação de 33m (trinta e três metros), desde que o pavimento térreo tenha ocupação mínima de 30% (trinta por cento) de sua área edificável, destinada ao uso de comércio e serviços abertos ao público, resguardadas as áreas destinadas a circulação, acesso e áreas técnicas previstas na legislação, sendo que tais atividades deverão ocupar no mínimo 70% (setenta por cento) da testada da edificação.

§2º Nesta zona está situado parte do Sobrezoneamento do Centro Histórico, cujas características estão definidas em Seção própria desta Lei.

§3º O uso diverso dos imóveis construídos com base no §1º ensejará na imediata interdição, demolição, após regular procedimento administrativo, respeitado a ampla defesa e o contraditório.

§4º Estão impedidos de se beneficiarem com Projetos Especiais o proprietário do imóvel e/ou o empreendedor que estiverem em débito com os tributos municipais.

§5º As alturas constantes nas tabelas do anexo 2, referente a ZBR, se referem a altura total da edificação, contadas a partir do pavimento térreo até ponto mais alto edificado, incluindo áreas técnicas ou elementos decorativos.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



Art. 2º Acrescenta-se o §6º, ao Art. 82, do Projeto de Lei Complementar nº 28/2023, com a seguinte redação:

§6º A altura máxima das edificações referente a ZBR será de 33m (trinta e três metros), localizado no recuo da Avenida Ministro Victor Konder, podendo ser ampliada em cone limite de edificação com ângulo de 30º (trinta graus).

I - Para fins de aplicação desta Lei, conforme estabelecido no §6º acima, considera-se cone limite de edificação, a altura máxima do elemento construído, sendo o elemento todo e qualquer tipo de edificação.

Art. 3º Acrescenta-se o §7º, ao Art. 82, do Projeto de Lei Complementar nº 28/2023, com a seguinte redação:

§7º Na região da ZBR por se tratar de ocupações muito antigas e famílias com imóveis de pequena metragem e/ou testada, nas ruas com caixa inferior a 7 metros, o recuo frontal do embasamento será de 3 (três) metros.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



JUSTIFICATIVA:

A presente emenda visa garantir maior segurança jurídica à região denominada como ZBR, fazendo com que o Plano Diretor esteja proporcional e o mais próximo possível de igualdade com as outras regiões da cidade, conforme disposto na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e na legislação específica de zoneamento.

O direito de propriedade é garantido e deve ser respeitado, assegurando aos proprietários a fruição de seus bens econômicos e o pleno exercício dos direitos a ele inerentes.

A ausência de adequada compatibilidade entre os usos permitidos em áreas vizinhas acarretará restrições injustas e desarrazoadas ao uso das propriedades locais, comprometendo seus investimentos, a manutenção de suas atividades econômicas e o desenvolvimento sustentável da região.

Na região da ZBR ao invés de se ter ocupação de 100% (cem por cento) da área do lote, sem ventilação e recuos como outrora previsto, é proposto através desta emenda, a redução da ocupação para 60% (sessenta por cento) da área do lote, com a possibilidade de se edificar 10 pavimentos, além do térreo.

Assim, se conservará a densidade ocupacional originalmente prevista para os lotes em 6X (seis vezes) a sua área, como recuos que impediram a criação dos malfadados paredões que impedem ventilação e iluminação dos imóveis das quadras a oeste.

Por fim, insta salientar para fins de conhecimento, que serão alterados através da respectiva emenda, os conteúdos do §1º, §2º, §3º, §6º e §7º, do art. 82, constante no Projeto de Lei Complementar nº 28/2023, permanecendo os demais parágrafos do supracitado artigo sem modificações.

SALA DAS SESSÕES, EM 31 DE JANEIRO DE 2024

ODIVAN WIVALDO LINHARES
VEREADOR - PSB